



REAL **TRUST** – REAL **PERFORMANCE**

9M 2018

Zwischenmitteilung

Inhaltsverzeichnis

1. Ertragslage.....	2
2. Highlights.....	3
3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs).....	4
4. Kapitalallokation.....	9
5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	10
6. Gesamtergebnisrechnung.....	12
7. Herleitung operatives Ergebnis	13
8. Konzernbilanz	14
9. Prognose	16
10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender	17
11. Anhang.....	18

1. Ertragslage

Die PATRIZIA setzte ihren erfolgreichen Weg in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 fort. Organisches Wachstum in Kombination mit der erstmaligen Konsolidierung der Akquisitionen TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (31. März 2018) verbesserten die wesentlichen Leistungsindikatoren des Unternehmens – Assets under Management und operatives Ergebnis – deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Dementsprechend trugen TRIUVA neun Monate zu den Zahlen zum 30. September 2018 bei und Rockspring sechs Monate.

Die Assets under Management erhöhten sich seit Jahresbeginn um 83,5% von 21,9 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2017 auf 40,2 Mrd. EUR zum 30. September 2018. Das operative Ergebnis stieg im Vergleich zum Vorjahr um 110,5% von 46,6 Mio. EUR auf 98,1 Mio. EUR in den ersten neun Monaten des Jahres 2018.

Durch das Wachstum der Assets under Management erhöhten sich die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren im Vergleich zum Vorjahr um 91,5% von 66,7 Mio. EUR auf 127,7 Mio. EUR. Die Transaktionsgebühren blieben im Vergleich zum Vorjahr mit einem Anstieg von 1,9% von 31,4 Mio. EUR bis 32,0 Mio. EUR nahezu stabil. Die leistungsabhängigen Gebühren zeigten aufgrund der hervorragenden Anlageperformance, die PATRIZIA für ihre institutionellen und privaten Investoren erzielte, einen deutlichen Anstieg um 62,8% von 30,7 Mio. EUR auf 50,0 Mio. EUR.

Die Gebühreneinnahmen insgesamt, welche die drei oben genannten Positionen zusammenfassen, stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 62,8% von 128,8 Mio. EUR auf 209,7 Mio. EUR. Die Verwaltungsgebühren bleiben mit 60,9% der Gesamtsumme die wichtigste Komponente, gefolgt von den leistungsabhängigen Gebühren (23,8%) und den Transaktionsgebühren (15,3%).

Die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 98,2% von 19,2 Mio. EUR auf 38,0 Mio. EUR aufgrund von Erträgen aus Co-Investments sowie aus dem strategischen Verkauf des auslaufenden Eigenbestands (Principal Investments).

Das Wachstum der Nettoaufwandsposten, welches hauptsächlich auf die erstmalige Konsolidierung von TRIUVA und Rockspring zurückzuführen ist, blieb mit einem Anstieg um 47,7% von 95,8 Mio. EUR auf 141,5 Mio. EUR deutlich hinter dem Wachstum der gesamten Gebühreneinnahmen von 62,8% zurück.

Insgesamt ist die Integration der drei jüngsten Akquisitionen Sparinvest Property Investors (jetzt PATRIZIA Multi Managers), TRIUVA und Rockspring auf einem sehr guten Weg. Ein weiterer Meilenstein für die erfolgreiche Integration war die Ankündigung der einheitlichen Marke - PATRIZIA - für alle Konzernbereiche und Tochtergesellschaften Mitte September 2018. Wie bereits im ersten Halbjahr 2018 angegeben, wurde im dritten Quartal 2018 eine erste Tranche an Reorganisationsaufwendungen verbucht (14,3 Mio. EUR). Dies wirkte sich zwar auf den Periodenüberschuss aus, wurde jedoch im operativen Ergebnis bereinigt.

Kurz nach dem Ende des Berichtszeitraums gab PATRIZIA die Übernahme einer strategischen Beteiligung an EVANA bekannt, einem Anbieter von Datenmanagementdiensten, der auch die Technologie der künstlichen Intelligenz für die Immobilienbranche anbietet - ein weiterer Schritt in Richtung Digitalisierung der PATRIZIA und auf dem Weg der Technologieführer in der Immobilienbranche zu werden.

Das Eigenkapital der PATRIZIA stieg seit Jahresbeginn um 47,5% auf 1,1 Mrd. EUR und wurde vom Periodenüberschuss in Höhe von 59,6 Mio. EUR und der erstmaligen Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 9 (siehe Seite 90 des Geschäftsberichts 2017) beeinflusst. Gleichzeitig geben Bar- und Termingelder in Höhe von 556,0 Mio. EUR dem Konzern ausreichend Flexibilität für die strategische Weiterentwicklung.

Aktualisierung der Prognose für das operative Ergebnis 2018: Mit den Ergebnissen des ersten Halbjahres 2018 erhöhte PATRIZIA ihre Prognose von 85,0 - 100,0 Mio. EUR auf 100,0 - 110,0 Mio. EUR, basierend auf Kosteneffizienzmaßnahmen von annualisiert 22,0 Mio. EUR (vollständig ab 2019). Nach dem starken operativen Ergebnis von 9M 2018 in Höhe von 98,1 Mio. EUR erhöht PATRIZIA ihre Prognose erneut deutlich auf leicht über 140,0 Mio. EUR. Der Anstieg basiert sich auf einer besser als erwarteten Umsatzentwicklung im vierten Quartal 2018, insbesondere aufgrund höherer leistungsabhängiger Gebühren.



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO

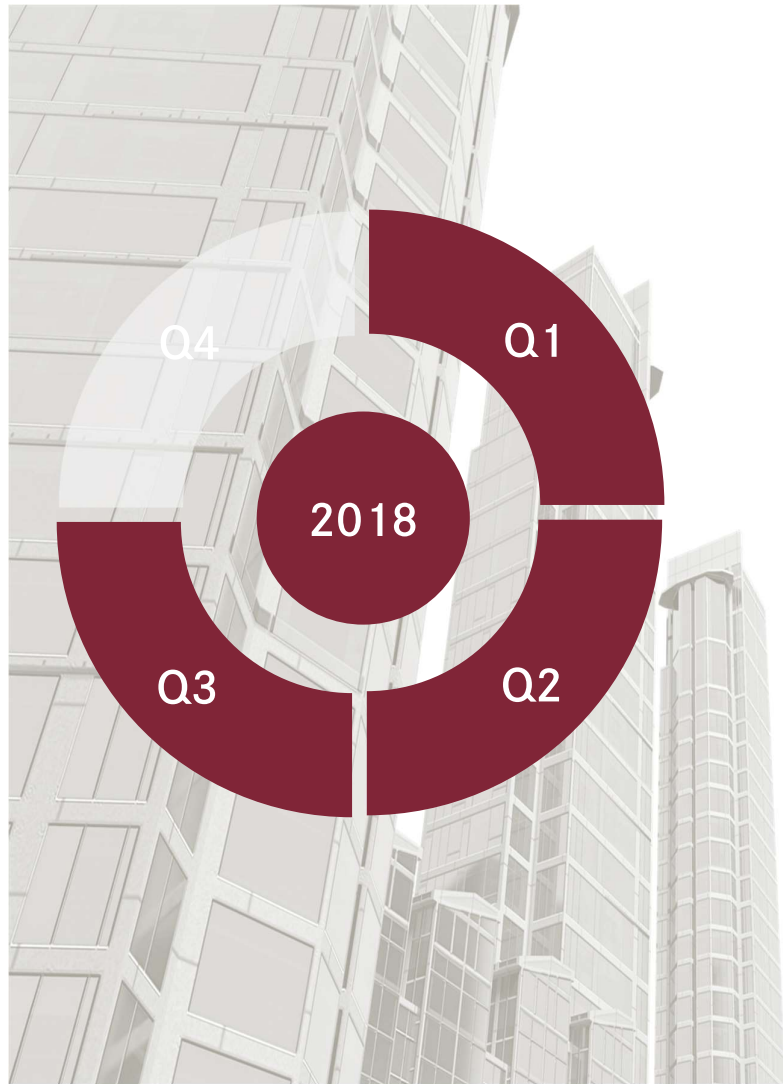


Anne Kavanagh
CIO



Klaus Schmitt
COO

2. Highlights

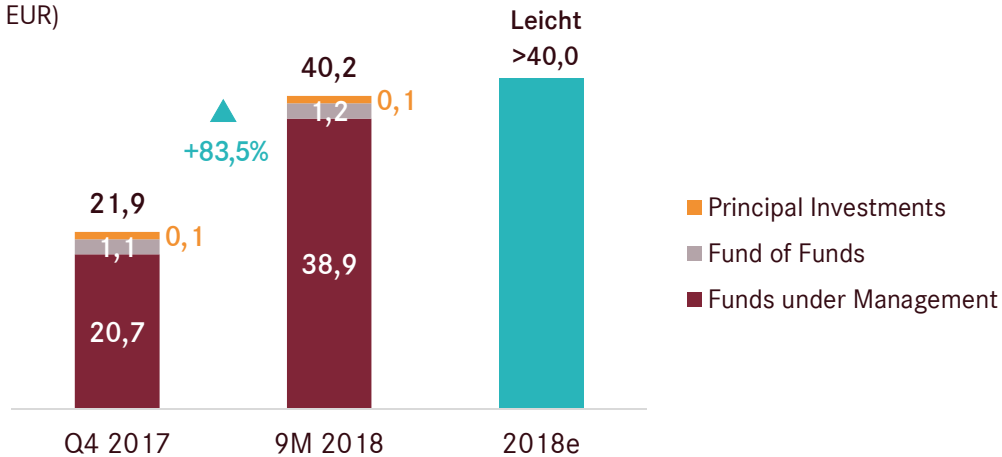


- ◆ **Operatives Ergebnis:** Anstieg um 110,5% im Jahresvergleich von 46,6 Mio. EUR in 9M 2017 auf 98,1 Mio. EUR in 9M 2018
- ◆ **AUM:** Erhöhung von 21,9 Mrd. EUR (Q4 2017) auf 40,2 Mrd. EUR zum 30. September 2018, hauptsächlich durch die Erstkonsolidierung von TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (23. März 2018) sowie organischem Wachstum
- ◆ Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen um 62,8% von 128,8 Mio. EUR in 9M 2017 auf 209,7 Mio. EUR in 9M 2018, hauptsächlich bedingt durch die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren
- ◆ Das Wachstum der **Verwaltungsgebühren** um 91,5% auf 127,7 Mio. EUR spiegelt das organische Wachstum in den Assets under Management wider sowie die zusätzlichen Verwaltungseinnahmen, welche von TRIUVA und Rockspring vereinnahmt wurden
- ◆ Die hervorragende Anlageperformance führt zu steigenden **leistungsabhängigen Gebühren**; Ausweis als Umsatzerlöse (37,6 Mio. EUR) und Beteiligungserträge (12,4 Mio. EUR); die Transaktionsgebühren stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,9% auf 32,0 Mio. EUR
- ◆ Weitere strategische und gewinnbringende Verringerung des **Eigenbestands (Principal Investments)** trägt mit 18,7 Mio. EUR zu den starken 9M 2018 Ergebnissen bei
- ◆ Das Wachstum der **Nettoaufwandsposten** – hauptsächlich aufgrund der erstmaligen Konsolidierung von TRIUVA und Rockspring – blieb deutlich hinter dem Anstieg der Gebühreneinnahmen insgesamt von 62,8% mit einer Erhöhung von 47,7%, von 95,8 Mio. EUR auf 141,5 Mio. EUR zurück
- ◆ Starke **Bilanz** mit einem Eigenkapital von 1,1 Mrd. EUR und einer Liquidität (Bankguthaben und Kassenbestand, Termineinlagen und Wertpapieren) von 560,0 Mio. EUR
- ◆ Nochmalige **Prognoseerhöhung** des operativen Ergebnisses 2018 auf leicht über 140,0 Mio. EUR angesichts der Erwartung eines erneut starken vierten Quartals 2018 (bisherige Prognose 100,0 – 110,0 Mio. EUR)

3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

Assets under management (AUM)

(Mrd. EUR)



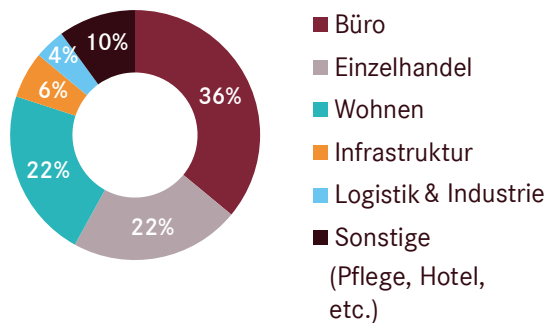
Highlights

- ◆ Anstieg der AUM um 83,5% auf 40,2 Mrd. EUR
- ◆ 25,2 Mrd. EUR (63%) der AUM entfallen auf Deutschland und 15,0 Mrd. EUR (37%) auf Vermögenswerte außerhalb Deutschlands
- ◆ Wachstum der AUM in Übereinstimmung mit der Unternehmensprognose

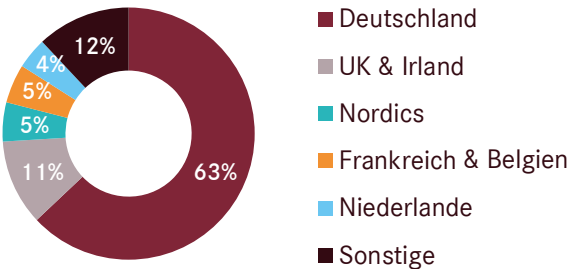
Prognose für 2018

- ◆ Organisches Wachstum der AUM um 2,0 bis 3,0 Mrd. EUR
- ◆ Gesamtwachstum der AUM (einschließlich Akquisitionen) um 18,9 bis 19,9 Mrd. EUR

Sektorale Verteilung



Geografische Verteilung



3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

Operatives Ergebnis

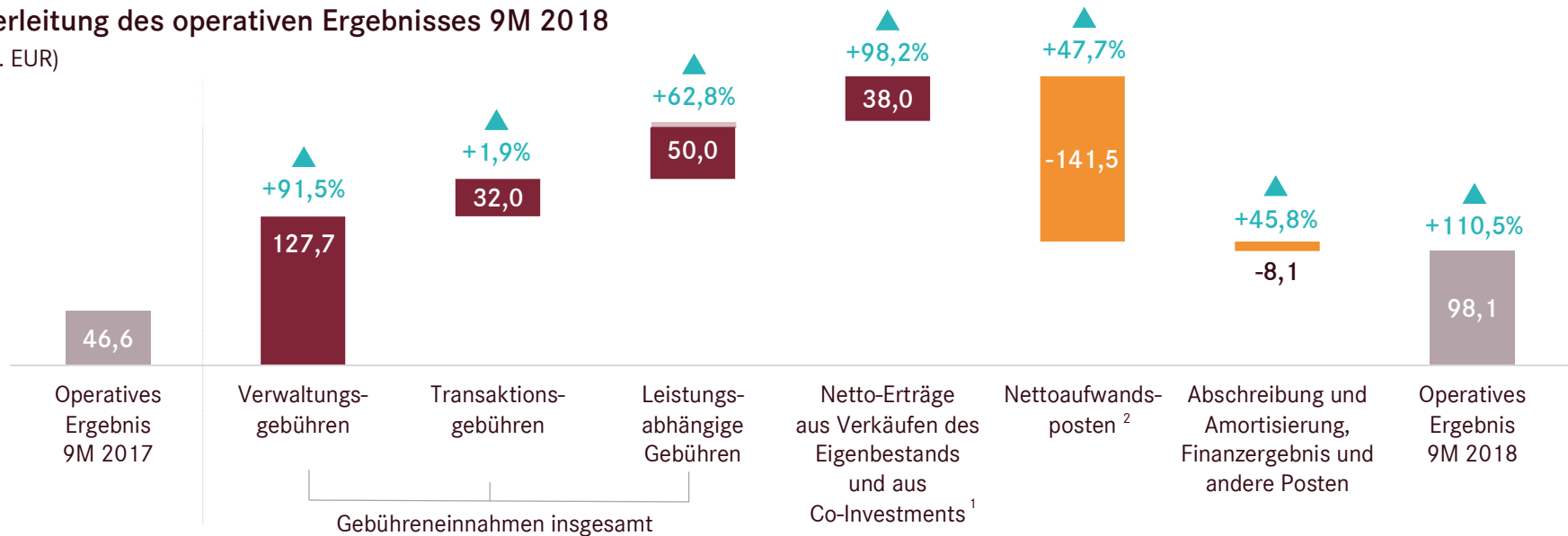
- ◆ Deutliche Erhöhung um 110,5% auf 98,1 Mio. EUR (9M 2017: 46,6 Mio. EUR)
- ◆ Nochmalige Prognoseerhöhung des operativen Ergebnisses 2018 auf leicht über 140,0 Mio. EUR angesichts der Erwartung eines erneut starken vierten Quartals 2018 (bisherige Prognose 100,0 – 110,0 Mio. EUR)

Highlights

- ◆ Starkes Wachstum von Verwaltungs- und leistungsabhängigen Gebühren
- ◆ Hohe Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments spiegeln die strategische und gewinnbringende Verringerung der Principal Investments sowie die erfolgreiche Entwicklung von Co-Investment-Produkten wider
- ◆ Die Nettoaufwandsposten stiegen im Jahresvergleich unter dem Wachstum der Gebühreneinnahmen insgesamt

Überleitung des operativen Ergebnisses 9M 2018

(Mio. EUR)



¹ Inklusive 8,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

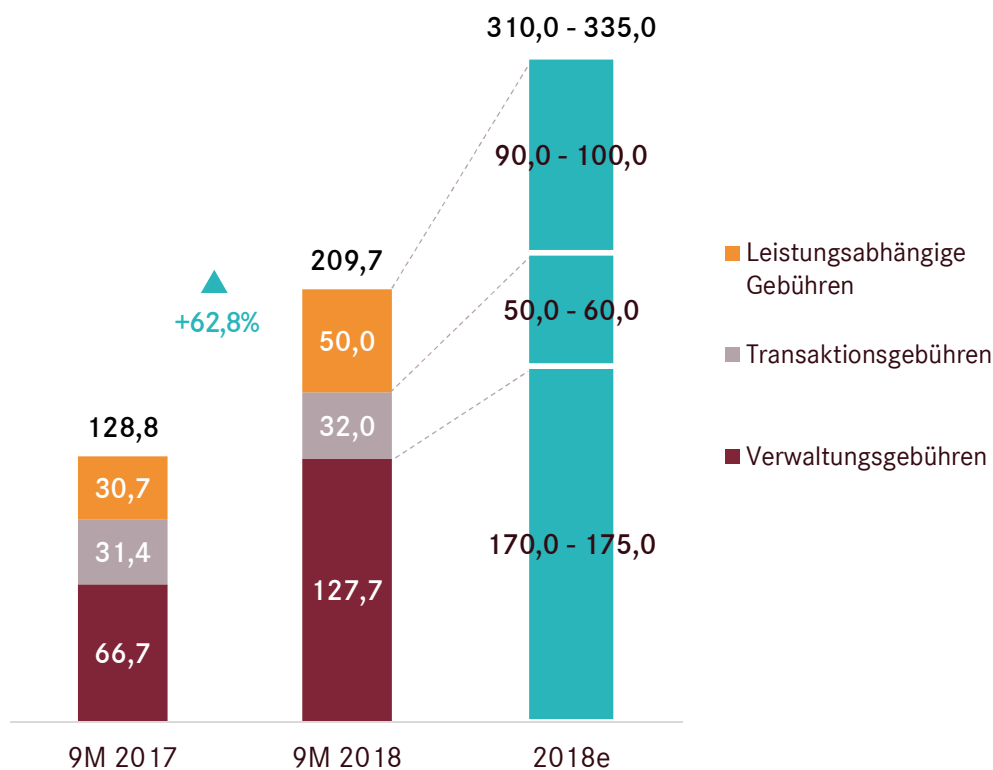
² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 12,5 Mio. EUR

▲ Wachstum im Jahresvergleich

3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

Gebühreneinnahmen insgesamt

(Mio. EUR)



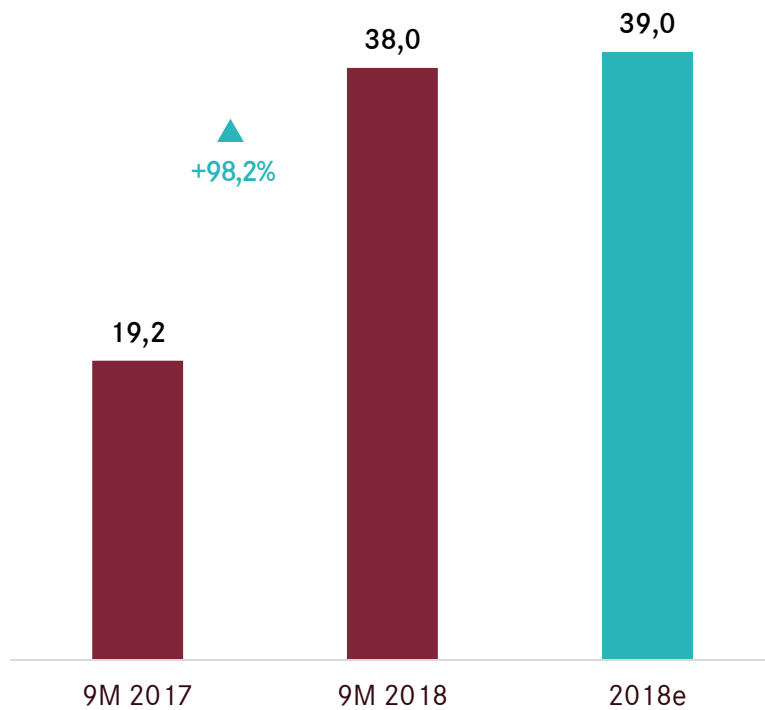
Highlights

- ◆ Anstieg der **Gebühreneinnahmen insgesamt** um **62,8%** auf 209,7 Mio. EUR getrieben durch das organische Wachstum der Assets under Management und die Akquisitionen von TRIUVA und Rockspring sowie einer herausragenden Anlageperformance
- ◆ Die deutliche Erhöhung der **Verwaltungsgebühren** um **91,5%** auf 127,7 Mio. EUR spiegelt das organische Wachstum der Assets under Management wider sowie die zusätzlichen Verwaltungseinnahmen, welche von TRIUVA und Rockspring vereinnahmt wurden. Diese Gebühren sind teilweise in den Umsatzerlösen (120,6 Mio. EUR) und teilweise in den Beteiligungserträgen (7,1 Mio. EUR) enthalten
- ◆ Die **Transaktionsgebühren** tragen mit 32,0 Mio. EUR zu den Gebühreneinnahmen insgesamt bei. Die Ankäufe belaufen sich auf 17,9 Mio. EUR und die Verkäufe auf 14,1 Mio. EUR
- ◆ Starke **leistungsabhängige Gebühren** in Höhe von 50,0 Mio. EUR. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind diese Gebühren teilweise in den Umsatzerlösen (37,6 Mio. EUR) und teilweise in den Beteiligungserträgen (12,4 Mio. EUR) enthalten
- ◆ Aufgrund der bis jetzt hervorragenden Anlageperformance und der besser als erwarteten Umsatzentwicklung im vierten Quartal 2018, hat PATRIZIA die Prognose für 2018 für die Verwaltungs-, Transaktions- und leistungsabhängigen Gebühren angepasst.

3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments

(Mio. EUR)



Highlights

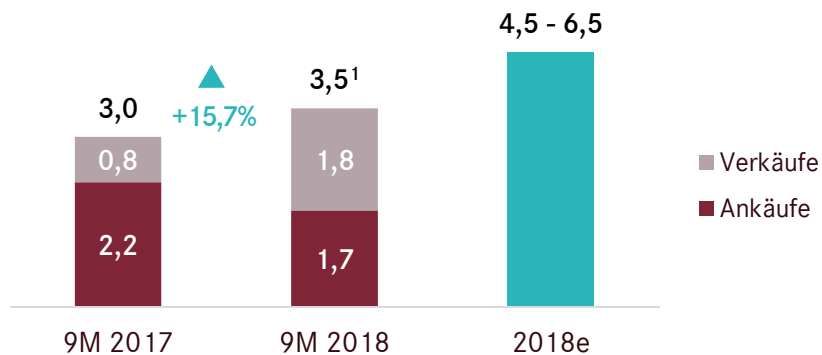
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** belaufen sich auf 38,0 Mio. EUR
- ◆ Der größte Treiber dieses starken Ergebnisses ist die strategische und gewinnbringende **Verringerung von Principal Investments** mit insgesamt 18,7 Mio. EUR
- ◆ Erfolgreiche Entwicklung von **Co-Investment-Produkten** leistete einen Beitrag von weiteren 15,5 Mio. EUR
- ◆ **Mieteinnahmen** der verbleibenden auslaufenden Principal Investments sowie temporär auf der Bilanz gehaltenen Immobilien trugen mit 3,8 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments bei

3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

Transaktionsvolumen

(Mrd. EUR)

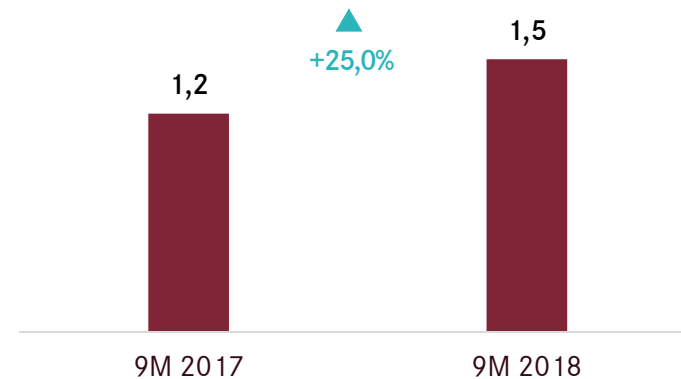
- ◆ Abwicklung von Transaktionen im Wert von 3,5 Mrd. EUR in 9M 2018 (9M 2017: 3,0 Mrd. EUR); davon Ankäufe im Wert von 1,7 Mrd. EUR und Verkäufe im Wert von 1,8 Mrd. EUR
- ◆ Wachstum der Transaktionsgebühren (+1,9% zum Vorjahr) unter dem Wachstum des Transaktionsvolumens, bedingt durch einen höheren Anteil an leistungsabhängigen Gebühren in ausgewählten Investmentfondsvehikeln, die Immobilien während 9M 2018 veräußerten; insgesamt stabile Margen im Transaktionsbereich



Eingeworbenes Eigenkapital

(Mrd. EUR)

- ◆ Für zahlreiche institutionelle und private Investoren (inkl. TRIUVA, Rockspring und PATRIZIA Multi Managers) wurden für verschiedene nationale und internationale Investments Eigenkapital in Höhe von 1,5 Mrd. EUR eingeworben (9M 2017: 1,2 Mrd. EUR)



¹ Darüber hinaus wurden PATRIZIA Mandate in Höhe von 0,5 Mrd. EUR übertragen, die nicht im Transaktionsvolumen enthalten sind, jedoch die AUM erhöhen

4. Kapitalallokation

30.09.2018	Assets under management	Investment- kapital (fair value)	Investment- kapital (Anschaffungs- kosten)	Beteili- gungen
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	in %
Drittgeschäft	33.623,9			
Co-Investments	6.506,9	1 473,9	176,0	
Wohnen	5.409,7	445,4	153,5	
GBW GmbH	4.205,3	¹ 127,6	52,2	5,1
GBW Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren	-	¹ 216,5	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.204,4	80,1	80,1	10,1
Harald	-	21,1	21,1	5,1
Sonstige	-	0,1	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	1.094,4	26,7	20,7	
Alliance	205,0	5,4	5,4	5,1
Seneca	189,8	¹ 5,1	4,9	5,1
PATROffice	15,9	1,6	1,6	6,3
sono west	36,2	8,8	3,5	28,3
TRIUVA/IVG Logistik	384,2	¹ 3,9	3,4	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe	263,3	2 ¹ 2,0	1,9	11,0
Gewerbe Ausland	2,8	1,8	1,8	
Citruz Holdings LP (UK)	2,8	0,5	0,5	10,0
First Street Development LTD (UK)	-	1,3	1,3	10,0
Principal Investments	71,1	79,8		
Sonstige Bilanzpositionen	-	² 312,0		
Gebundenes Investmentkapital	40.201,9	865,7		
Verfügbare Liquidität	-	539,7		
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	300,0		

Highlights

- 1** Erhöhung des in Co-Investments investierten Kapitals gegenüber Ende 2017 durch die erstmalige Anwendung von IFRS 9
- 2** Mit der Übernahme von TRIUVA, erwarb PATRIZIA Co-Investment-Beteiligungen an Fonds von TRIUVA

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusiv Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Umsatzerlöse	1 239.995	163.006	47,2%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	662	268	147,0%
Bestandsveränderungen	2 -26.058	-19.359	34,6%
Sonstige betriebliche Erträge	3 12.458	13.152	-5,3%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	317	1	-
Gesamtleistung	227.374	157.068	44,8%
Materialaufwand	-8.632	-11.411	-24,4%
Aufwand für bezogene Leistungen	-10.148	-8.977	13,0%
Personalaufwand	4 -89.850	-59.780	50,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 -55.169	-40.167	37,3%
Erträge aus Beteiligungen	5 23.395	13.680	71,0%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	6 11.562	2.109	448,2%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-376	-750	-49,9%
EBITDAR	98.156	51.772	89,6%
Reorganisationsaufwand	7 -14.252	-3.578	298,3%
EBITDA	8 83.904	48.194	74,1%

Highlights

- 1 Anstieg der Umsatzerlöse um 47,2% gegenüber dem Vorjahr aufgrund Erstkonsolidierung von TRIUVA und Rockspring mit erhöhten Verwaltungsgebühren dank vergrößerter AUM-Basis, hohen leistungsabhängigen Gebühren und dem Verkauf von Principal Investments (z. B. Plot 9 und 10 Manchester First Street)
- 2 Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Steigerung gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines höheren Umsatzvolumens mit Principal Investments
- 3 Niedrigere Erträge aus entfallenen Verpflichtungen als im Vorjahr
- 4 Durch die Erstkonsolidierung von TRIUVA und Rockspring stiegen sowohl Personalaufwand als auch sonstige betriebliche Aufwendungen
- 5 Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich um 71,0% und beziehen sich auf die erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung in Höhe von 12,4 Mio. EUR
- 6 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen stieg aufgrund der allokierten Ergebniszusweisungen eines Co-Investments
- 7 Reorganisationsaufwendungen in Höhe von 14,3 Mio. EUR sind auf die Integration von TRIUVA und Rockspring zurückzuführen
- 8 EBITDA erhöhte sich um 74,1% gegenüber dem Vorjahr

5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (II)

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
EBITDA	83.904	48.194	74,1%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-6.954	-4.234	64,2%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	76.950	43.960	75,0%
Finanzerträge	1.170	759	54,2%
Finanzaufwendungen	1 -4.420	-3.454	28,0%
Währungsergebnis	1.370	-2.106	-165,1%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	75.070	39.159	91,7%
Ertragsteuern	-15.454	-8.866	74,3%
Periodenüberschuss	2 59.616	30.293	96,8%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,61	0,33	83,6%
Vom Periodenüberschuss entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens	55.625	30.293	83,6%
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	3 3.991	0	-
	59.616	30.293	96,8%

Highlights

- 1** Finanzaufwendungen erhöhten sich im Jahresvergleich aufgrund des Schuldschein-darlehens (begeben im 2. Quartal 2017)
- 2** Periodenüberschuss weist ein Plus von 96,8% im Jahresvergleich auf, obwohl in den ersten neun Monaten Reorganisationsaufwendungen von 14,3 Mio. EUR verbucht wurden
- 3** Der Anteil nicht-kontrollierender Gesellschafter erhöhte sich aufgrund verbleibender Minderheitsbeteiligungen an erworbenen Unternehmen

¹ Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH und der PATRIZIA Multi Managers (SPI) übergegangen sind

6. Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017
Periodenüberschuss	59.616	30.293
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-987	-464
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	333	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	58.962	29.829
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	54.971	29.829
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	3.991	0
	58.962	29.829

7. Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017
EBITDA	83.904	48.194
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software und Sachanlagen	-6.954	-4.234
EBIT	76.950	43.960
Finanzerträge/-aufwendungen	-3.250	-2.695
Währungsergebnis	1.370	-2.106
EBT	75.070	39.159
Wertänderung Derivate	51	0
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge ¹	1 2.701	1.476
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	8.015	374
Reorganisationsaufwand	2 14.252	3.578
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	3 -2.004	2.007
Operatives Ergebnis	98.086	46.594

Highlights

- 1** Abschreibungen der Fondsverwalterverträge erhöhten sich aufgrund Abschreibungen auf die Fondsverwaltungsverträge der erworbenen Unternehmen
- 2** Reorganisationsaufwendungen in Höhe von 14,3 Mio. EUR beziehen sich auf die Ankäufe von TRIUVA und Rockspring
- 3** Anpassung der Aufwendungen/Erträge aus unrealisierter Währungsumrechnung, da diese Effekte im Berichtszeitraum nicht realisiert wurden, hauptsächlich GBP-Engagement

¹ Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH und der PATRIZIA Multi Managers (SPI) übergegangen sind

8. Konzernbilanz (I)

AKTIVA

Tsd. EUR		30.09.2018	31.12.2017
A.	Langfristiges Vermögen		
	Unterschiedsbetrag vor Kaufpreisallokation	1 118.581	0
	Geschäfts- und Firmenwert	144.111	7.366
	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	130.815	35.224
	Software	11.378	11.207
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.729	15.979
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.953	4.483
	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	80.424	88.905
	Beteiligungen	445.175	89.114
	Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	27.407	23.291
	Latente Steuern	6.031	331
	Summe langfristiges Vermögen	975.604	275.900
B.	Kurzfristiges Vermögen		
	Vorräte	74.066	99.791
	Wertpapiere	4.012	5.010
	Kurzfristige Steueransprüche	10.648	9.098
	Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	232.549	479.920
	Bankguthaben und Kassenbestand	434.329	382.675
	Summe kurzfristiges Vermögen	755.604	976.494
	BILANZSUMME	1.731.208	1.252.394

Highlights

- 1 Unterschiedsbetrag vor der Kaufpreisallokation aufgrund der Übernahme von TRIUVA und Rocspring. Die endgültige Kaufpreisallokation erfolgt voraussichtlich bis zum Jahresende 2018.
- 2 Anstieg der sonstigen immateriellen Vermögenswerte aufgrund der Kaufpreisallokation von TRIUVA
- 3 Wert der Beteiligungen stieg durch die erstmalige Anwendung von IFRS 9
- 4 Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gingen aufgrund der Übernahme von TRIUVA und Rocspring zurück. Der Posten beinhaltet Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten im Wert von 121,7 Mio. EUR, die gemeinsam mit liquiden Mitteln in Höhe von 434,3 Mio. EUR und Wertpapieren von 4,0 Mio. EUR die Bilanzliquidität des Konzerns darstellen.

8. Konzernbilanz (II)

PASSIVA

Tsd. EUR	30.09.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	90.995	89.555
Kapitalrücklage	154.179	129.545
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-12.573	-11.586
Neubewertungsrücklage gemäß IRFS 9	333	0
Konzernbilanzgewinn 1	872.001	546.682
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	10.046	1.691
Summe Eigenkapital	1.115.486	756.392
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden 2	96.169	15.833
Pensionsverpflichtungen 3	22.699	776
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000
Langfristige Verbindlichkeiten	7.630	9.062
Summe langfristige Schulden	426.498	325.671
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Schuldscheindarlehen	0	22.000
Sonstige Rückstellungen 4	25.185	16.083
Kurzfristige Verbindlichkeiten	120.452	93.123
Steuerschulden	43.587	39.125
Summe kurzfristige Schulden	189.224	170.331
BILANZSUMME	1.731.124	1.252.394

Highlights

- 1** Wesentlich höherer Konzernbilanzgewinn aufgrund der Anwendung von IFRS 9 und Periodenüberschuss
- 2** Wesentlich höhere latente Steuerschulden aufgrund der Anwendung von IFRS 9 und der Kaufpreisallokation von TRIUVA
- 3** Wesentlich höhere Pensionsverpflichtungen aufgrund der Konsolidierung von TRIUVA
- 4** Erhöhung der sonstigen Rückstellungen aufgrund der Reorganisation in Verbindung mit der Aquisition von TRIUVA und Rockspring

9. Prognose

Prognoseänderungen im Laufe des Jahres 2018

	Erste Prognose 2018e	Aktualisierte Prognose H1 2018	Aktualisierte Prognose 9M 2018	Veränderung
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum zwischen 2,0–3,0 Mrd. EUR	unverändert	unverändert	-
Assets under Management (inklusive Akquisitionen)	Wachstum zwischen 18,9–19,9 Mrd. EUR	unverändert	unverändert	-
Operatives Ergebnis	85,0–100,0 Mio. EUR	100,0–110,0 Mio. EUR	leicht >140,0 Mio. EUR	▲
Transaktionsvolumen	4,5–6,5 Mrd. EUR	unverändert	unverändert	-
Verwaltungsgebühren	162,5–170,0 Mio. EUR	unverändert	170,0–175,0 Mio. EUR	▲
Transaktionsgebühren	55,0–62,5 Mio. EUR	unverändert	50,0–60,0 Mio. EUR	▼
Leistungsabhängige Gebühren	50,0–70,0 Mio. EUR	unverändert	90,0–100,0 Mio. EUR	▲
Gebühreneinnahmen insgesamt	267,5–302,5 Mio. EUR	unverändert	310,0–335,0 Mio. EUR	▲
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments	39,0 Mio. EUR	unverändert	unverändert	-
Nettoaufwandsposten inkl. Personalaufwendungen	210,0–230,0 Mio. EUR	200,0–210,0 Mio. EUR	unverändert	-

Hintergrund zu den Prognoseänderungen zu den 9M 2018 Zahlen:

Zweite Erhöhung der Prognose für 2018 – **operatives Ergebnis** von etwas über 140,0 Mio. EUR erwartet – diese basiert auf einer besser als erwarteten Entwicklung von Umsatzerlöse im vierten Quartal 2018. Die **Verwaltungsgebühren** werden auf der Grundlage höherer Assets under Management in Höhe von 170,0–175,0 Mio. EUR (Vorjahr: 162,5–170,0 Mio. EUR) erwartet. Basierend auf geplanten Immobilientransaktionen für internationale institutionelle Investoren im vierten Quartal 2018 erwartet PATRIZIA etwas niedrigere **Transaktionsgebühren** von 50,0–60,0 Mio. EUR (Vorjahr: 55,0–62,5 Mio. EUR). Gleichzeitig erwartet der Konzern deutlich höhere **leistungsabhängige Gebühren** in einer Spanne von 90,0–100,0 Mio. EUR (Vorjahr: 50,0–70,0 Mio. EUR). Die Prognose hinsichtlich des **Transaktionsvolumens**, des Wachstums der **Assets under Management**, der **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** sowie der **Nettoaufwandsposten inkl. Personalaufwendungen** bleibt unverändert. Auch die Prognose für die Restrukturierungskosten von ~30,0 Mio. EUR, die für das zweite Halbjahr 2018 erwartet werden, und **jährliche Kosteneinsparungen** durch die Integration von SPI, TRIUVA und Rockspring von ~22 Mio. EUR ab 2019 bleiben unverändert.

10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



Karim Bohn

CFO
PATRIZIA Immobilien AG
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstrasse 26
86150 Augsburg
Deutschland



Martin Praum

Senior Managing Director
Head of Investor Relations
T +49 821 50910-402
F +49 821 50910-399
M +49 151 19685445
martin.praum@patrizia.ag



Laura Wanzl

Senior Associate
Investor Relations
T +49 821 50910-347
F +49 821 50910-399
M +49 151 41411174
laura.wanzl@patrizia.ag



Verena Schopp de Alvarenga

Senior Associate
Investor Relations
T +49 821 50910-351
F +49 821 50910-399
M +49 151 58339292
verena.schoppdealvarenga@patrizia.ag

Bleiben Sie informiert auf www.patrizia.ag

- ◆ **Events:** Corporate News, Präsentation zum Conference Call, Zwischenmitteilung, Aufzeichnung des Conference Calls
- ◆ **Präsentationen:** Präsentation zum Conference Call, aktuelle Unternehmenspräsentation

Financial calendar 2019:

- ◆ **21 March:** Geschäftsbericht 2018
- ◆ **16 May:** Zwischenmitteilung über das erste Quartal 2019
- ◆ **22 May:** Hauptversammlung, Augsburg
- ◆ **7 August:** Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2019
- ◆ **14 November:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2019

Disclaimer

Die hierin enthaltenen Informationen richten sich nur an professionelle Kunden und sind ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Kein Teil dieses Dokuments oder der hierin enthaltenen Informationen darf ganz oder teilweise ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung verbreitet, kopiert oder reproduziert werden. Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und zur Veranschaulichung. Es stellt keine Beratung, Empfehlung oder Aufforderung zum Angebot eines Kaufs oder Verkaufs von Wertpapieren oder anderen Beteiligungen, Finanzinstrumenten oder der zugrunde liegenden Vermögenswerte dar, noch enthält dieses Dokument eine Verpflichtung der PATRIZIA Immobilien AG oder einer ihrer verbundenen Unternehmen. Die Informationen in diesem Dokument erheben sich zwar in gutem Glauben und erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die PATRIZIA Immobilien AG und ihre verbundenen Unternehmen übernehmen keine Garantie oder Garantie in Bezug auf die hierin bereitgestellten Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art in Bezug auf dieses Material. Die hierin enthaltenen Informationen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Dieses Dokument enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA Immobilien AG und das allgemeine wirtschaftliche und regulatorische Umfeld sowie andere Faktoren beziehen, denen die PATRIZIA Immobilien AG ausgesetzt ist. Diese zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den gegenwärtigen, in gutem Glauben vorgenommenen Schätzungen und Annahmen des Unternehmens und unterliegen verschiedenen Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage ungenau wird oder dass die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. PATRIZIA Immobilien AG übernimmt keine Verpflichtung, Änderungen an diesen zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu veröffentlichen, um Ereignisse oder Umstände nach dem Datum dieser Veröffentlichung widerzuspiegeln. Durch die kaufmännische Rundung von Zahlen und Prozentangaben können kleine Abweichungen auftreten.

11. Anhang

Anhang ►

Finanzkennzahlen

TEUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Umsatzerlöse	239.995	163.006	47,2%
Gesamtleistung	227.374	157.068	44,8%
EBITDA	83.904	48.194	74,1%
EBIT	76.950	43.960	75,0%
EBT	75.070	39.159	91,7%
Operatives Ergebnis ¹	98.086	46.594	110,5%
Periodenüberschuss	59.616	30.293	96,8%

TEUR	30.09. 2018	31.12.2017	Veränderung
Langfristiges Vermögen	975.604	275.900	253,6%
Kurzfristiges Vermögen	755.604	976.494	-22,6%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.105.440	754.701	46,5%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	63,9%	60,3%	3,6 PP
Langfristige Schulden	426.498	325.671	31,0%
Kurzfristige Schulden	189.224	170.331	11,1%
Bilanzsumme	1.731.208	1.252.394	38,2%

¹ Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 12 verwiesen

11. Anhang



Nachtragsbericht

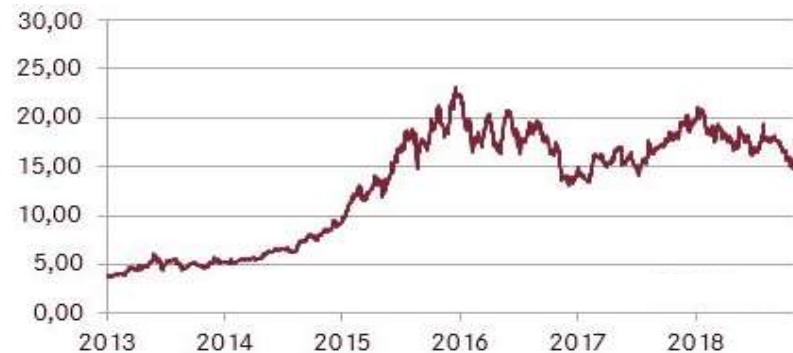
Keine Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums.

11. Anhang

Aktien der PATRIZIA Stand: 30.09.2018

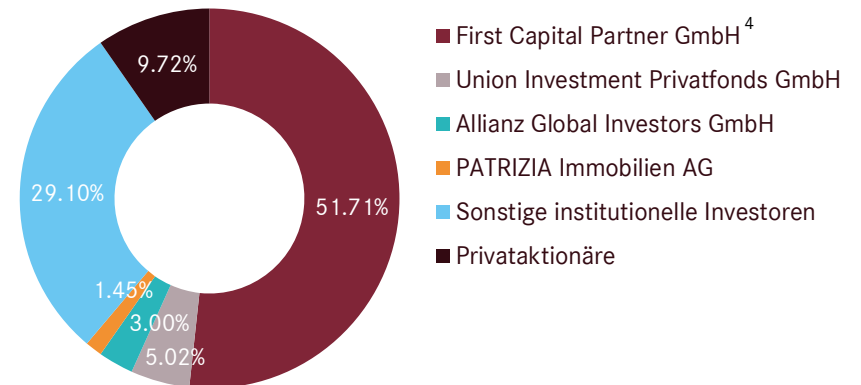
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2018	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.09.2018 ¹	90.994.735 Stück
Höchstkurs 9 Monate 2018 ²	21,10 EUR
Tiefstkurs 9 Monate 2018 ²	16,06 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2018 ²	16,54 EUR
Kursentwicklung 9 Monate 2018 ²	-14,5%
Marktkapitalisierung zum 30.09.2018	1,5 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9 Monate 2018 ³	112.000 Stück
Indizes	SDAX, DIMAX

Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA Stand: 07.11.2018

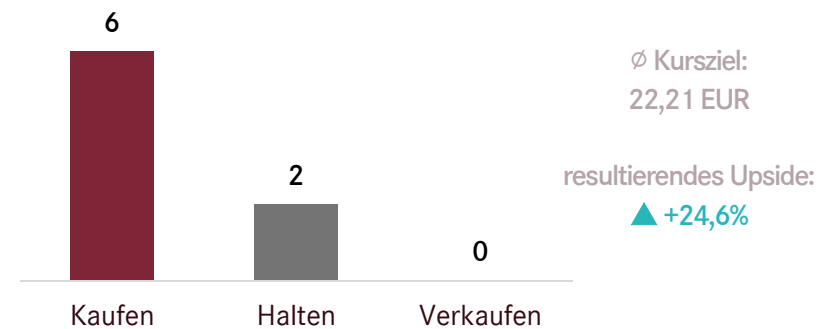


¹ Aufgrund von Aktienrückkäufen im Geschäftsjahr 2017 sind weniger Aktien in Umlauf als ausgegeben wurden; ² Xetra-Schlusskurs; ³ Alle deutschen Börsenplätze;
⁴ First Capital Partner ist CEO Wolfgang Egger zuzurechnen; Quelle: Thomson Reuters, Aktienregister

Aktionärsstruktur Stand: 31.10.2018



Analystenempfehlungen Stand: 07.11.2018



11. Anhang

Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2018	2.796.417		48.860.567
Aktienverkauf	-1.362.379	18,29	-24.917.912
Anpassung Anzahl eigener Aktien im Rahmen des Rockspring Closings	16.042	20,10	322.445
Aktiendividende	-93.339	15,84	-1.478.490
Stand zum 30.09.2018	1.356.741		22.786.610

11. Anhang

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungsumrechnungsdifferenz	Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2017	83.956	184.005	505	-10.803	0	491.679	749.342	1.691	751.033
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	-464	0	0	-464	0	-464
Ausgabe von Gratisaktien	8.396	-8.396	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-2.210	-36.207	0	0	0	0	-38.417	0	-38.417
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	30.293	30.293	0	30.293
Stand 30.09.2017	90.142	139.402	505	-11.267	0	521.972	740.754	1.691	742.445
Stand 01.01.2018 vor rückwirkenden Änderungen gemäß IAS 1	89.555	129.545	505	-11.586	0	546.682	754.700	1.691	756.392
Veränderungen im Zuge der Erstanwendung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	297.312	297.312	0	297.312
Stand 01.01.2018 nach rückwirkenden Änderungen gemäß IAS 1	89.555	129.545	505	-11.586	0	843.994	1.052.012	1.691	1.053.704
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	-987	0	0	-987	0	-987
Übertragung eigener Aktien (netto)	77	1.079	0	0	0	-1.524	-368	0	-368
Aktienverkauf	1.362	23.556	0	0	0	0	24.918	0	24.918
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	12.803	12.803
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	-4.843	-4.843	-5.881	-10.724
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-2.558	-2.558
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	333	0	333	0	333
Dividendenausschüttungen an Aktionäre	0	0	0	0	0	-21.251	-21.251	0	-21.251
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	55.625	55.625	3.991	59.616
Stand 30.09.2018	90.995	154.179	505	-12.573	333	872.001	1.105.439	10.046	1.115.486

11. Anhang

Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017
Periodenüberschuss	59.616	30.293
Erfolgswirksam erfasste Ertragssteuern	15.454	8.866
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	4.420	3.454
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.170	-759
Erfolgswirksam erfasste Aufwände/ Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	68	-2.453
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	6.954	4.234
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-662	-268
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	376	750
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-317	-1
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-14.242	-7.108
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-32.614	-79.703
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.789	45.987
Gezahlte Zinsen	-5.409	-3.421
Erhaltene Zinsen	975	316
Ertragsteuerzahlungen	-13.567	-13.407
Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.093	-13.220

11. Anhang

Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-2.561	-3.045
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.961	2.955
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-49	-90
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-2	-237.966
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	38.500	0
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-2.348	-394
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	4.614	735
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	985	2.456
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-253	-5.171
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	137	0
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	16.766	9.456
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	3.393	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-4.116	-7.637
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	5.600	13
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-570	-8.962
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-41.744	1
Mittelzu-/abfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	29.312	-247.649
Darlehensaufnahmen	71.534	404.500
Darlehensstilgungen	-24.384	-13.485
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-13.282	0
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-21.251	0
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-368	-38.417
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.249	352.598
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	51.654	91.729
Finanzmittelfonds zum 01.01.	382.675	440.219
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds	0	1
Finanzmittelfonds zum 30.09.	434.329	531.949

11. Anhang

Umsatzerlöse – 9 Monate

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Erlöse aus Management Services	190.239	121.698	56,3%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	44.680	31.924	40,0%
Mieterlöse	2.956	6.809	-56,6%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	862	1.870	-53,9%
Sonstige	1.258	705	78,4%
Umsatzerlöse	239.995	163.006	47,2%

Herleitung der Gebühreneinnahmen insgesamt – 9 Monate

Mio. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	120,6	59,6	102,4%
Transaktionsgebühren	32,0	31,4	1,9%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	37,6	30,7	22,6%
Erlöse aus Management Services	190,2	121,7	56,3%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	7,1	7,1	0,0%
Leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag (in Erträgen aus Beteiligungen)	12,4	0,0	-
Gebühreneinnahmen insgesamt	209,7	128,8	62,8%

11. Anhang

Herleitung Gesamtleistung – 9 Monate

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Umsatzerlöse	239.995	163.006	47,2%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	662	268	147,0%
Bestandsveränderungen	-26.058	-19.359	34,6%
Sonstige betriebliche Erträge	12.458	13.152	-5,3%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	317	1	-
Gesamtleistung	227.374	157.068	44,8%

Herleitung EBITDA – 9 Monate

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Gesamtleistung	227.374	157.068	44,8%
Materialaufwand	-8.632	-11.411	-24,4%
Aufwand für bezogene Leistungen	-10.148	-8.977	13,0%
Personalaufwand	-89.850	-59.780	50,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-55.169	-40.167	37,3%
Erträge aus Beteiligungen	23.395	13.680	71,0%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	11.562	2.109	448,2%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-376	-750	-49,9%
EBITDAR	98.156	51.772	89,6%
Reorganisationsaufwand	-14.252	-3.578	298,3%
EBITDA	83.904	48.194	74,1%

11. Anhang

Personalaufwand – 9 Monate

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Fixgehälter	54.084	35.272	53,3%
Variable Gehälter	20.253	14.065	44,0%
Sozialabgaben	11.296	6.724	68,0%
Vertriebsprovisionen	2.207	1.633	35,2%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-626	351	-278,3%
Sonstige	2.636	1.735	51,9%
Gesamt	89.850	59.780	50,3%

Sonstige betriebliche Aufwendungen – 9 Monate

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	13.056	13.824	-5,6%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	9.160	5.199	76,2%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	8.053	5.205	54,7%
KfZ- und Reisekosten	4.395	3.618	21,5%
Werbekosten	3.662	3.580	2,3%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	3.529	1.554	127,1%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.944	1.470	100,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.865	1.370	36,1%
Sonstige Steuern	1.284	528	143,2%
Kosten für Management Services	296	1.127	-73,7%
Sonstige	6.925	2.692	157,2%
Gesamt	55.169	40.167	37,3%

11. Anhang

Beteiligungsergebnis – 9 Monate

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
GBW GmbH	21.865	9.515	129,8%
Harald-Portfolio	938	645	45,4%
Co-Investments in Großbritannien (Citruz)	333	174	91,4%
SENECA	153	141	8,5%
TRIUVA	100	0	-
Privatkundenfondsgeschäft	6	750	-99,2%
PATRIZIA Projekt 150 GmbH	0	2.453	-100,0%
Sonstige	0	2	-100,0%
Erträge aus Beteiligungen	23.395	13.680	71,0%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	11.562	2.109	448,2%
Gesamt	34.957	15.789	121,4%

Herleitung Periodenüberschuss – 9 Monate

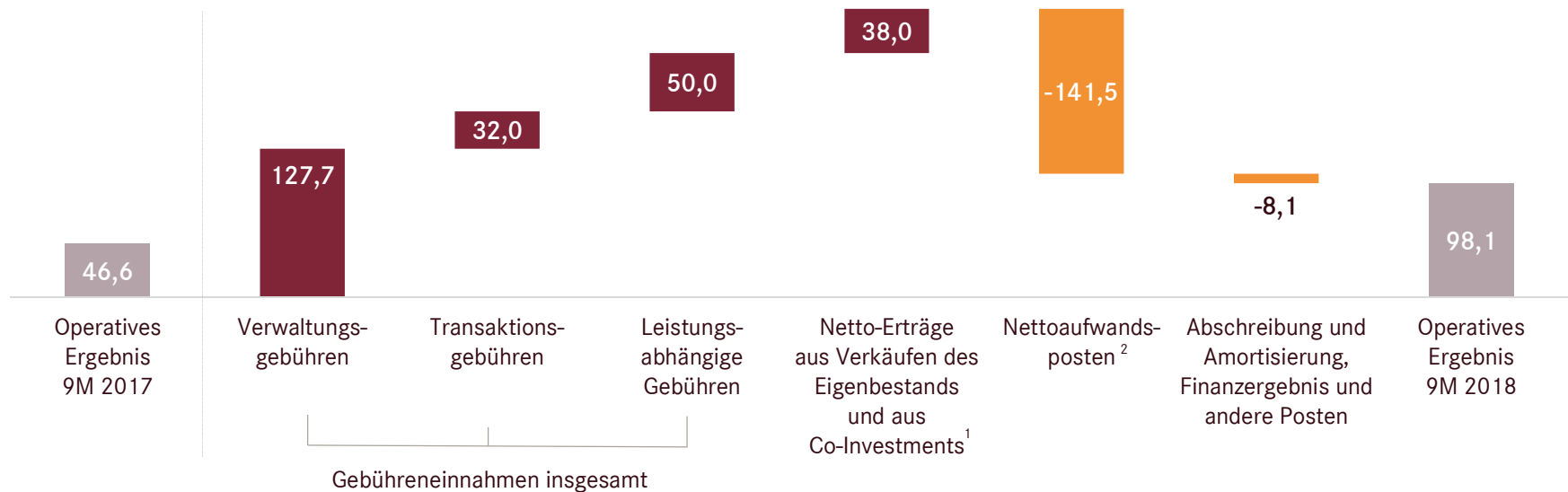
Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
EBITDA	83.904	48.194	74,1%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-6.954	-4.234	64,2%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	76.950	43.960	75,0%
Finanzerträge	1.170	759	54,2%
Finanzaufwendungen	-4.420	-3.454	28,0%
Währungsergebnis	1.370	-2.106	-165,1%
Finanzergebnis	-1.880	-4.801	-60,8%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	75.070	39.159	91,7%
Ertragsteuern	-15.454	-8.866	74,3%
Periodenüberschuss	59.616	30.293	96,8%

11. Anhang

Detaillierte Herleitung wesentlicher Leistungsindikatoren

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung zum 30. September 2018 (Mio. EUR)

Die folgenden Erläuterungen leiten die einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung über.



¹ Inklusiv 8,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 12,5 Mio. EUR

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 127,7 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 120,6 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt darüber hinaus der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für ein Co-Investment in Höhe von 7,1 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seite 25). Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 32,0 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 25 zu entnehmen ist.

Ähnlich wie bei den Verwaltungsgebühren werden die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 50,0 Mio. EUR zum Teil aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 war die Verteilung wie folgt (siehe auch Seite 25): 37,6 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 12,4 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist.

Diese drei Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** von 209,7 Mio. EUR.

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments in Höhe von 38,0 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 44,7 Mio. EUR (Seite 25) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von -26,1 Mio. EUR (Seite 10) und „Materialaufwand“ von -8,6 Mio. EUR (Seite 10); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 3,0 Mio. EUR und „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 0,9 Mio. EUR (Seite 25) sowie „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ von 0,7 Mio. EUR (Seite 26). Schließlich werden auch „realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (netto) von 8,0 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen (Seite 13) - insgesamt 22,5 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 15,5 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen“ in Höhe von 11,6 Mio. EUR (Seite 10) und den verbleibenden 4,0 Mio. EUR "Ergebnis aus Beteiligungen" (Seite 10). In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von 141,5 Mio. EUR sind Personalkosten in Höhe von 89,9 Mio. EUR (Seite 10) und die folgenden nicht personalbezogenen Betriebskosten und sonstigen Erträge enthalten: "Sonstige betriebliche Aufwendungen" in Höhe von 55,2 Mio. EUR und "Kosten für bezogene Leistungen" in Höhe von 10,1 Mio. EUR (Seite 10). Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 12,5 Mio. EUR, „Erträgen aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ von 0,3 Mio. EUR (Seite 10) und sonstigen Erträgen von 1,3 Mio. EUR (Seite 25) zusammen.

„**Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten**“ in Höhe von -8,1 Mio. Euro setzen sich zusammen aus „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Software und Sachanlagen“ in Höhe von -4,3 Mio. Euro (Seite 13, ohne Abschreibungen auf die Fondsverwalterverträge in Höhe von 2,7 Mio. EUR), "Finanzerträge" von 1,2 Mio. EUR und "Finanzaufwendungen" von -4,4 Mio. EUR (Seite 11). Das „Ergebnis aus der Währungsumrechnung“ (1,4 Mio. EUR, Seite 11) wird um den Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung (-2,0 Mio. EUR, Seite 13) bereinigt und somit in Höhe von -0,6 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen. Demgegenüber werden Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 14,3 Mio. EUR in dieser Analyse nicht berücksichtigt (Seite 10).

11. Anhang

Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Bilanzsumme	1.731.208	1.252.394	38,2%
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.105.440	754.701	46,5%
Eigenkapitalquote	63,9%	60,3%	3,6 PP
+ Schuldscheindarlehen	300.000	322.000	-6,8%
- Bankguthaben und Kassenbestand	434.329	382.675	13,5%
- Termingelder	121.650	197.000	-38,2%
- Wertpapiere	4.000	5.000	-20,0%
= Nettoliquidität (-)/ Nettoverschuldung (+)	-259.979	-262.675	-1,0%
Netto-Eigenkapitalquote¹	77,2%	81,1%	-3,9 PP

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Vorräte	74.066	99.791	-25,8%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.729	15.979	-64,1%
Immobilienvermögen	79.795	115.770	-31,1%

¹ Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Schulden, die nicht vom Kassenbestand gedeckt sind)

PP = Prozentpunkte

11. Anhang

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	22.000	-100,0%
Summe Finanzverbindlichkeiten	300.000	322.000	-6,8%

Liquidität

Tsd. EUR	9M 2018	9M 2017
Bankguthaben und Kassenbestand	434.329	382.675
Termingelder	121.650	197.000
Wertpapiere	4.000	5.000
Kurzfristige Liquidität	559.979	584.675
- Regulatorische Reserve KVGs	-11.764	-8.383
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten TRIUVA	-8.466	0
- Liquidität in Privatkundenfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-80	-86
= Verfügbare Liquidität	539.669	576.206